

Către
PRIMĂRIA ORAȘULUI ȘIMLEU SILVANIEI
COMPARTIMENTUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI



Conform memoriilor de opoziție și sesizărilor formulate de doamna **Fiț Nadia Lavinia** și domnul **Fiț Nicolae**, proprietari și vecini de proximitate ai amplasamentului, înregistrate la Primăria Șimleu Silvaniei cu **nr. 13221 din 05.08.2026**, **nr. 13273 din 06.08.2026** și **nr. 13820 din 17.08.2026**, ca urmare a reluării etapei de informare și consultare a publicului, demarată prin **Anunțul public nr. 12770 din 28.07.2026** (Etapa 1 – etapa pregătitoare), pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „*Întocmire PUZ pentru reglementare zonă de activități comerciale și servicii*”, amplasament oraș Șimleu Silvaniei, C.F. nr. 57435, inițiatori **Szabó Zsolt și Szabó Dorottya**, vă aducem la cunoștință următoarele răspunsuri, întrucât o bună parte dintre observațiile formulate se regăsesc, cu formulări diferite, în ambele memorii.

Baza legală și cadrul procedural al prezentului răspuns

Prezentul răspuns se întemeiază pe dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pe Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului, pe Regulamentul local de implicare a publicului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Șimleu Silvaniei nr. 8/29.01.2014, precum și pe cerințele generale de transparență instituite prin Legea nr. 52/2003 și Legea nr. 544/2001. Documentația se află, la acest moment procedural, în etapa pregătitoare de informare și consultare a publicului, declanșată prin Anunțul public nr. 12770/28.07.2026, termenul de depunere a observațiilor fiind 17.08.2026, iar cel de publicare a răspunsurilor 01.09.2026.

Cu privire la funcțiunile cu caracter auto admise

Ca urmare a discuțiilor purtate cu petenții și a observațiilor formulate de aceștia, beneficiarii au dispus introducerea, în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., act cu forță juridică obligatorie, a unei prevederi exprese privind **interzicerea activităților de spălătorie auto, service auto, vulcanizare și a parcarilor supraetajate**. Rămâne, astfel, admisă exclusiv activitatea de comerț cu automobile. Această restrângere, introdusă tocmai ca gest de bună vecinătate în urma dialogului cu petenții, produce **efecte juridice directe asupra autorizării viitoare a construcțiilor**, indiferent de conținutul mai larg al categoriei generice „servicii cu caracter auto”, și nu poate fi calificată drept o simplă modificare terminologică lipsită de consecințe. Faptul că indicatorii urbanistici (regim de înălțime, POT, CUT, rețele, parcaje) au rămas neschimbați este firesc, aceștia fiind stabiliți în funcție de amplasament și suprafață, iar nu de subtipul de activitate comercială desfășurată.

Cu privire la accesul la drumul național DN1H

Prin documentația de PUZ se reglementează, printre altele, și accesul la drumul național, pentru care se întocmește o documentație distinctă în vederea obținerii avizului solicitat prin certificatul de urbanism din partea administratorului drumului. Este firesc ca situația existentă la data emiterii avizului de oportunitate sau a altor acte premergătoare să fie menționată ca atare, fără ca aceasta să însemne că prezentul PUZ nu poate aduce sau nu aduce modificări soluției de acces. Orice altă documentație privind accesul, emisă anterior și cu un obiect distinct, nu face obiectul prezentului PUZ, care va fi condiționat, pentru aprobare,

exclusiv de avizul solicitat separat, corespunzător configurației și funcțiunilor reglementate prin documentația actuală.

Cu privire la situația juridică a terenului

Cu privire la aspectele de ordin juridic ale imobilului, la care fac referire petenții, precizăm că acestea se aflau, la momentul respectiv, în curs de clarificare și soluționare între părțile implicate, iar la acest moment, potrivit extrasului de carte funciară, terenul figurează liber de sarcini. În orice caz, dorim să subliniem că o documentație de urbanism precum PUZ-ul de față urmează un parcurs distinct de eventualele aspecte de natură civilă sau fiscală privind un imobil, întrucât PUZ reglementează exclusiv regimul urbanistic al terenului – funcțiuni admise, indicatori, accese –, iar nu raporturile juridice dintre proprietar și eventuali terți, astfel încât asemenea aspecte, chiar dacă ar fi existat, nu ar fi de natură să pună sub semnul întrebării legalitatea sau oportunitatea documentației de urbanism.

Cu privire la impactul asupra mediului și la zona râului Crasna

Pentru documentația de PUZ este obligatorie obținerea avizului de gospodărire a apelor din partea Administrației Naționale „Apele Române”, aviz solicitat și aflat în curs de obținere, care va stabili condițiile tehnice pentru gestionarea apelor uzate și pluviale, inclusiv soluțiile impuse pentru zona cu risc de inundabilitate.

Concluzii

Recunoaștem și respectăm pe deplin dreptul petenților de a formula observații, opinii și sugestii în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, drept exercitat, de altfel, activ pe parcursul mai multor etape ale documentației. O parte a acestor observații a fost avută în vedere și integrată în mod concret în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, prin interdicția expresă a activităților de spălătorie auto, service auto, vulcanizare și parcare supraetajată, ca gest de bună vecinătate și de deschidere reală față de preocupările legitime ale vecinilor.

Respingem însă în mod ferm calificarea acestor demersuri drept fraudă, fals sau abuz în serviciu, acuzații nesustținute de situația de fapt și de drept expusă mai sus.

Documentația PUZ, astfel cum este completată prin Regulamentul Local de Urbanism aferent, este conformă cadrului normativ incident, iar toate condiționările tehnice impuse de autoritățile avizatoare vor fi integrate și respectate în forma finală a documentației, anterior avizării și aprobării acesteia.

Cu stimă,

S.C. Atelier Contrast2 S.R.L., elaborator P.U.Z.,

în numele și pentru inițiatorii Szabó Zsolt și Szabó Dorottya

